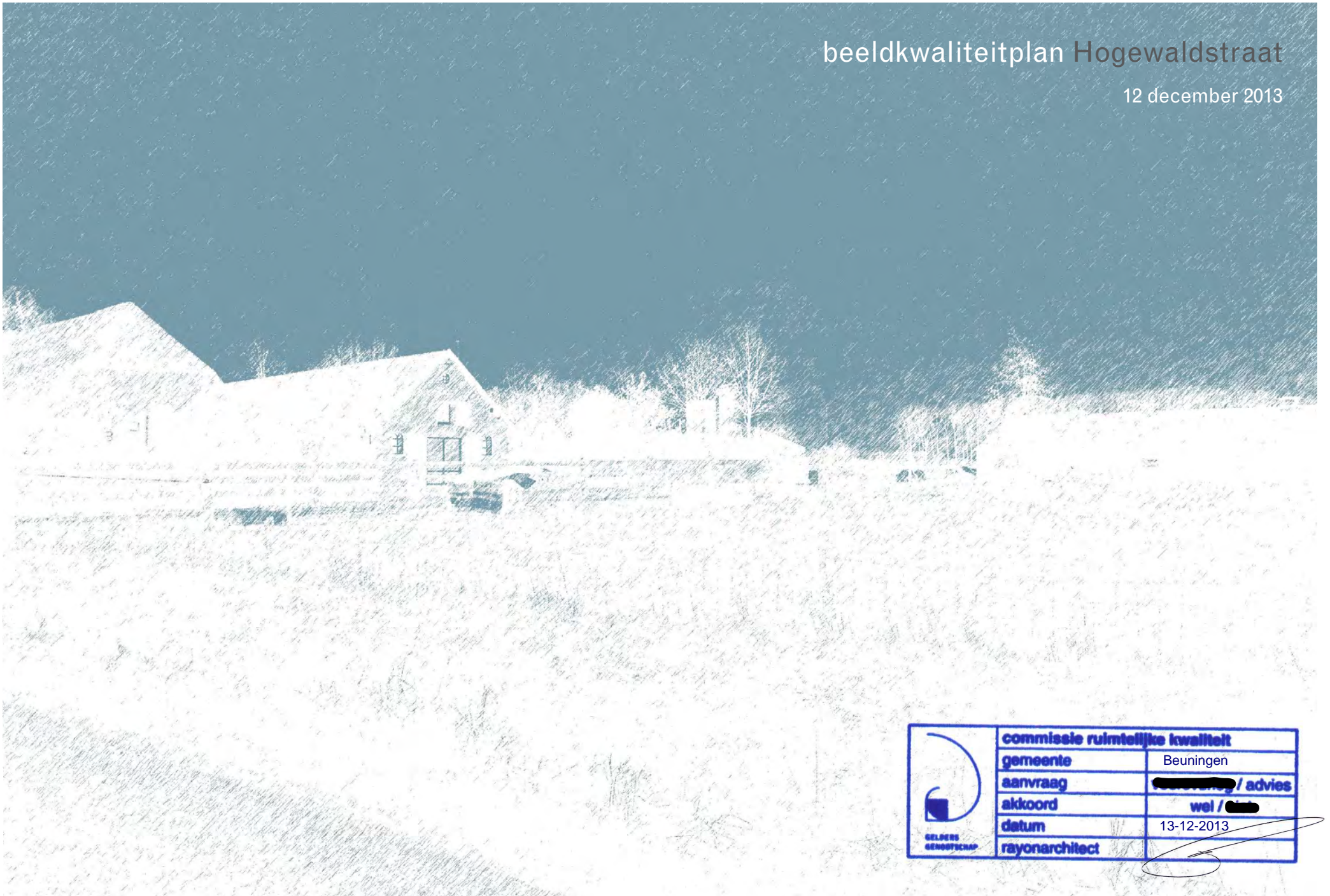


beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat

12 december 2013



	commissie ruimtelijke kwaliteit	
	gemeente	Beuningen
	aanvraag	[redacted] / advies
	akkoord	wel / [redacted]
	datum	13-12-2013
	rayonarchitect	[redacted]

inhoudsopgave

inleiding	3
de locatie in ruimtelijke context	4
verkaveling	5
landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied	5
plankaart Hogewaldstraat 1-1c	6
beeldregels algemeen - clustering en massa-opbouw	7
beeldregels algemeen - behoud van landelijk karakter	8
beeldregels nieuwe woning noordelijke kamer + bijgebouwen en uitbreiding schuur Het Rolland	9
beeldregels zuidelijke kamer	11
beeldregels erfinrichting	12
inspiratieblad architectuur	13
inspiratieblad bijgebouwen	14
inspiratieblad erfinrichting	15
colofon	16

inleiding

De planlocatie is een markant deel in het bouwlint van de Hogewaldstraat te Beuningen. Komend vanaf de Van Heemstraweg is de bestaande monumentale T-boerderij gezichtsbepalend. Het gebied kenmerkt zich door een open, landelijke uitstraling.

Gezien de markante locatie en de relatie met het landelijke gebied, is een beeldkwaliteitplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA in samenwerking met HH Architecten.

Er zijn plannen in ontwikkeling voor dit gebied voor de nieuwbouw van 3 woningen ter vervanging van huidige opstallen, de toevoeging van 2 woningen in de bestaande monumentale opstallen en het mogelijk maken van bijgebouwen op het erf bij de monumentale opstallen.

Het beeldkwaliteitplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Uitgangspunten zijn de landschappelijke, architectonische, monumentale en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor toekomstige grondeigenaren, woningbouwers en ontwerpers van de woningen. Daarnaast is het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, naast het op te stellen bestemmingsplan. Het is een specifiek voor dit plangebied nadere uitwerking van de bestaande Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Beuningen. Volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is voor deze locatie de criteria voorhistorische bebouingslinten in het buitengebied van toepassing. Gezien de gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit van deze linten wordt een hoog ambitieniveau (en welstandsniveau) nagestreefd.

Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitplan door de gemeente Beuningen en de Commissie Beeldkwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze positief worden beoordeeld door de Commissie Beeld-kwaliteit.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden.

De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.



de locatie in ruimtelijke context

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Hogewaldstraat en vormt de afsluiting van de bebouwde kom aan de oostzijde van het dorp Beuningen. Het plangebied behelst het gemeentelijke monument “het Rolland”, een voormalige herenboerderij, en de percelen ten zuiden en oosten van deze boerderij.

Tegenover de locatie, aan de westzijde van de straat raakt de begrenzing van de nieuwbouwwijk de Notenhof de Hogewaldstraat. Hier zijn recent een aantal vrijstaande, villa-achtige woningen gebouwd, afgerond met een parkachtige zone. Aan de zuidwest kant grenst het plangebied deels aan lintbebouwing, deels aan geclusterde bebouwing aan de Hogewaldstraat.

De Hogewaldstraat is een oude overloopgeul, die vroeger ook als veedrift gebruikt werd. De straat vormt de overgang tussen de kern Beuningen en het buitengebied. Langs deze straat zijn diverse (voormalige) boerderijen aanwezig. Daarnaast zijn er in de afgelopen decennia meerdere burgerwoningen langs de straat gebouwd.

Het plangebied is het volledige bouwblok van het complex het Rolland, en een huisperceel weiland ten zuiden daarvan. De voormalige hoofdboerderij + bijgebouwen – Hogewaldstraat 1, 1a en 1b – zijn aangemerkt als een gemeentelijk monument (hoofdboerderij en schuur). Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is de locatie ook aangemerkt als “Buiten (Nieuwe Tijd)”. De T-boerderij ligt vrij op een pol, de agrarische activiteiten zijn beëindigd. In de vrijstaande schuur komt een woning, evenals in de aangebouwde schuur in het verlengde van de boerderij. Op het achter- en zijerf worden nieuwe bijgebouwen mogelijk gemaakt, de vrijstaande schuur kan uitgebreid worden met een bescheiden volume aan de achterzijde.

Aan de oost- en zuidoostzijde van de hoofdboerderij staan een aantal agrarische schuren en silo's. Deze locatie incl. het huisperceel weiland ten zuiden hiervan is bedoeld voor de nieuwbouw van drie woningen. De huidige schuren en silo's worden gesloopt bij de realisatie van de nieuwe woningen. Het perceel voor de nieuwbouw van de woningen heeft een rechthoekige vorm langs de Hogewaldstraat, met een uitsnijding ter plekke van het Rolland. Het noordelijke en middendeel is in gebruik als erf voor het huidige agrarische bedrijf. De huidige toegang is direct achter het Rolland. Langs de Hogewaldstraat ligt een bermsloot. Er zijn geen bomen of andere opgaande begroeiing.

In de nieuwe situatie wordt een vrijstaande woning gebouwd op de locatie van de huidige te slopen agrarische schuren. De twee andere vrijstaande woningen krijgen een plek meer in zuidelijke richting langs de Hogewaldstraat. Deze drie woningen krijgen allen een eigen entree vanaf de Hogewaldstraat.



verkaveling

Het plangebied ligt nabij een oeverwalgebied richting de Reekstraat. In het gebied is sprake van verschillende soorten en typen bebouwing.

Clusters en linten

In het oeverwallen- en stroomruggengebied bevindt zich de oudste agrarische bebouwing verspreid over het buitengebied en langs oude wegen, dikwijls tot in de kernen. De linten bestaan voornamelijk uit vrijstaande bebouwing, afgewisseld door onbebouwde ruimtes. Deze ruimtes zijn dikwijls nog in gebruik als weide of boomgaard. De aanwezige erf- en wegbeplanting is van grote invloed op het landschapsbeeld. De oorspronkelijke agrarische bebouwing bestaat uit hoeves, oudere boerderijen (waaronder T-boerderijen) en schuren, waarvan een deel met rieten kap. De rooilijn ligt in de meeste gevallen evenwijdig aan de weg, waarbij de afstand tot de weg variabel is. De wegen zijn vaak bochtig en smal. In tegenstelling tot andere oude wegen, heeft de Hogewaldstraat geen laanbeplanting meer. Circa 10 jaar geleden zijn hier populieren geroid, gedeeltelijk heeft een herplanting van elsjes plaatsgevonden.

Op een aantal plaatsen in het landelijk gebied komen bebouwingsclusters voor. Het zijn over het algemeen oude nederzettingen gelegen op de hogere delen van de stroomruggen. De oudere clusters hebben een concentrische opbouw, de bebouwing in de jongere clusters is meer gericht op de weg.

In het buitengebied, langs de linten en aan de randen van de kernen zijn nieuwe ontwikkelingen gaande. In het oeverwallen- en stroomruggenlandschap ondergaat de lintbebouwing vaak een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting. Langs de Hogewaldstraat, de Reekstraat, de Oude Reekstraat en de Verlengde Reekstraat in Beuningen komen diverse inbreidingen voor. De dynamiek nabij de dorpskernen is groot. Waar in het buitengebied de agrarische functie nog aanwezig is, is deze in en direct aan de dorpskernen overgenomen door het wonen.

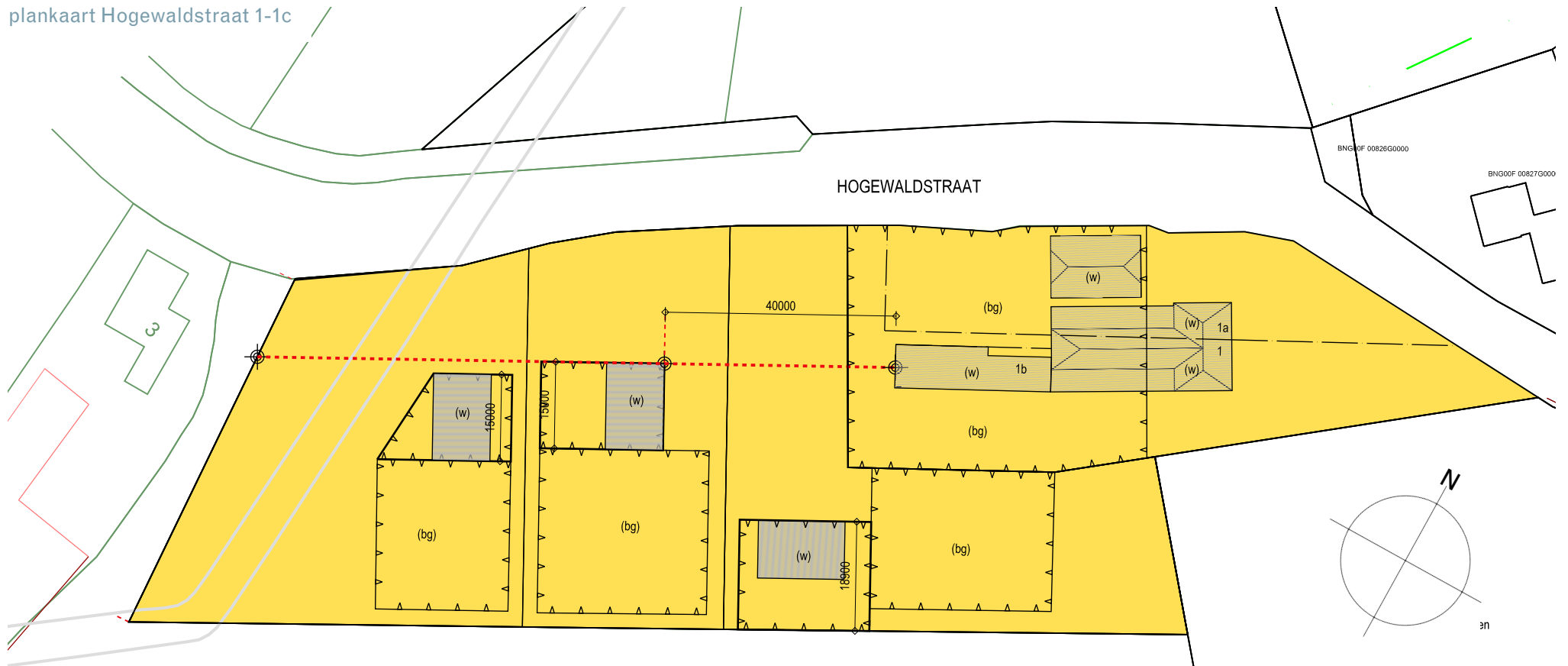
De ontwikkelingen in het voorliggende plangebied passen in deze algemene schets van ontwikkelingen. Hier wordt de agrarische functie ook vervangen door wonen.

In het voorliggende plangebied heeft de meest noordelijke nieuwe woning een relatie met de monumentale boerderij, en vormt daar min of meer een cluster mee. De twee meer zuidelijke gelegen kavels liggen in een lintbebouwing met een verspringende rooilijn.

landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied

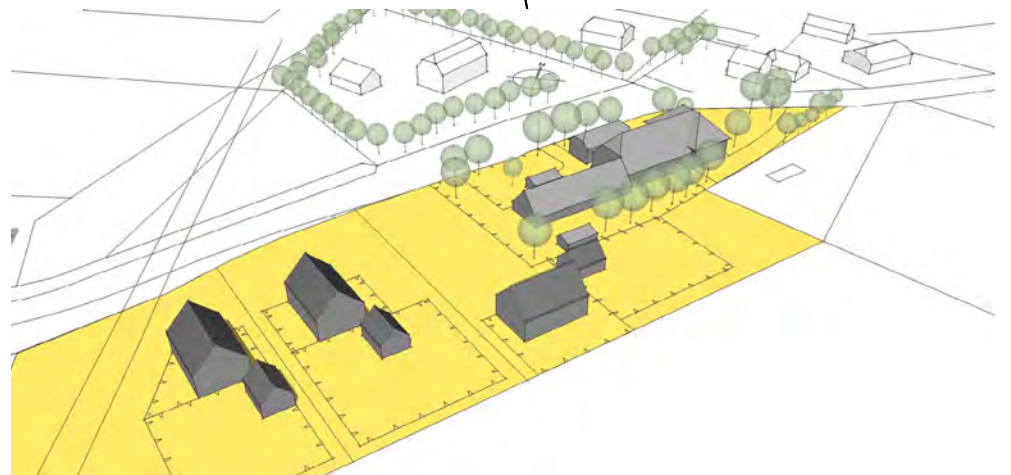
De specifieke kenmerken en kwaliteiten van het gebied zijn

- de Hogewaldstraat heeft nog steeds een landelijk karakter, ondanks inmiddels de aansluiting van de kern Beuningen aan de westzijde van de straat
- de bochtige structuur van de weg is gehandhaafd gebleven. Hierdoor is er telkens een nieuw gezichtsveld met een andere beleving
- de bebouwing is divers: lintbebouwing en geclusterde bebouwing, verschillende tijdsbeelden met oorspronkelijke en bebouwing van meer recente datum
- de oorspronkelijke boerderijen liggen veelal op verhoogde grond
- aan de oostzijde is zicht op het achterliggende open landschap richting Weurt. Het agrarische verleden is hier nog aanwezig en bepaalt de beleving. Veel doorzichten naar het landschap en de oostelijk parallel liggende Reekstraat, doorzichten ook op locaties met geclusterde bebouwing.



Legenda

- wonen
- bouwvlak wonen
- bouwvlak bijgebouwen
- zichtlijnen met vastgestelde punten

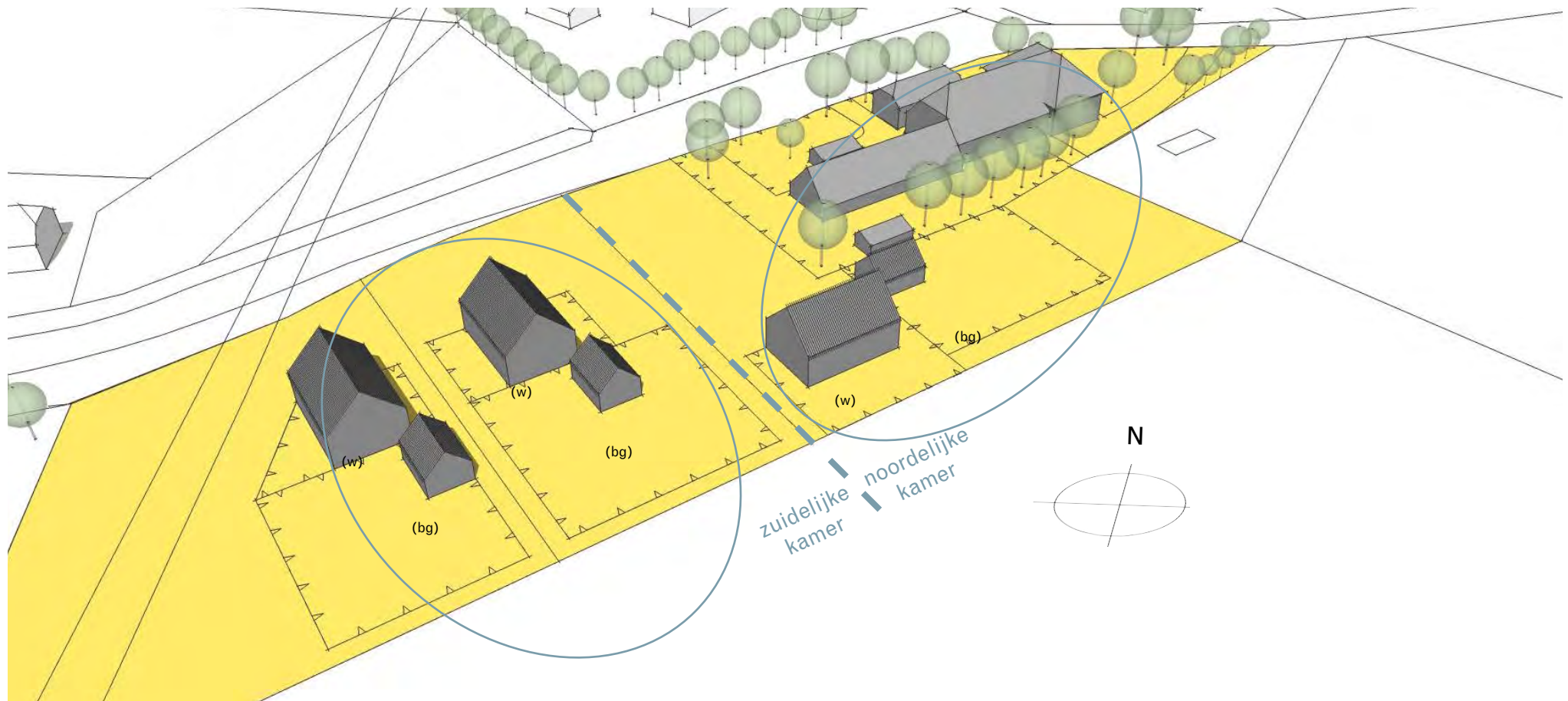


beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat

beeldregels algemeen - clustering en massa-opbouw

De verkaveling voor de nieuwbouw bestaat uit drie percelen.
De meest noordelijke woning heeft een relatie met de monumentale boerderij en vormt daar min of meer een cluster mee, de noordelijke kamer. De massa-opbouw en kaprichting van woning en bijgebouw ligt daarom parallel aan het monument en aan de Hogewaldstraat.
De op te richten bebouwing moet een duidelijk landelijk karakter hebben met een verwijzing of knipoog naar het agrarische verleden van het gebied.

De twee meer zuidelijke gelegen kavels liggen in een lintbebouwing met een verspringende rooilijn. Zij vormen samen een cluster in een zuidelijke kamer. Massa-opbouw en kaprichting van deze woningen en bijgebouwen liggen haaks op de Hogewaldstraat.
Ook deze bebouwing moet een landelijk karakter hebben.



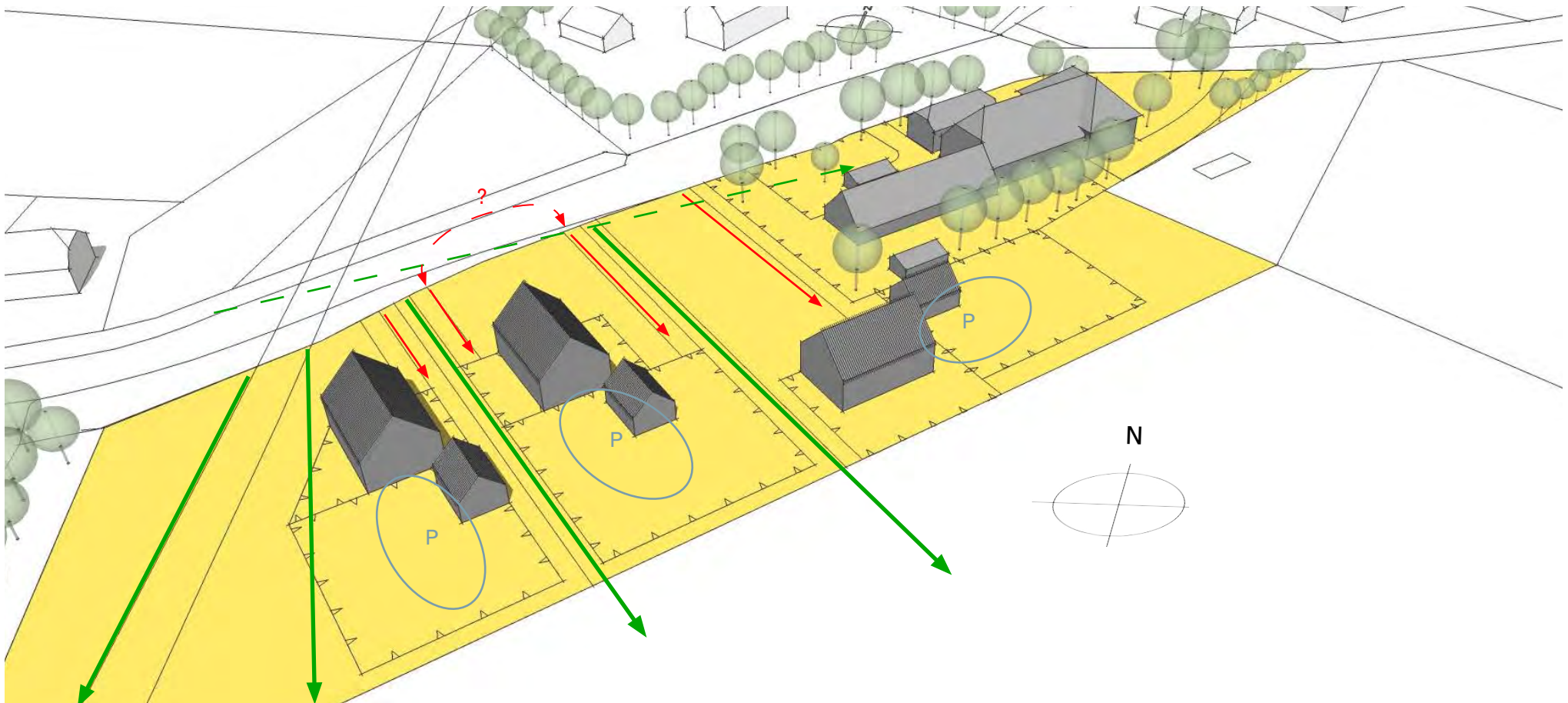
beeldregels algemeen - behoud van landelijk karakter

Het landelijke karakter en de openheid zijn basis kwaliteiten van het gebied.
Zichtlijnen naar het achterliggende landschap zijn van belang.

Dit kan worden bereikt door

- een ruim en open voorerf
- bebouwing met enige afstand tot de perceelsgrens
- het zicht op "het Rolland" vanuit het zuidwesten blijft intact
- opritten aan de zijdelingse grens van een perceel
(de toegang van het middelste perceel is nader te bepalen, aan de noord- of aan de zuidelijke perceelsgrens, afhankelijk van de positie van de woning)
- de toegang van het noordelijke perceel betreft de bestaande oprit
- het achtererf is meer beschermt en prive

- zichtlijnen achterland
- zichtlijn Hogewaldstraat op "Het Rolland"
- toegang tot percelen
- (P) beschut - prive



beeldregels nieuwe woning noordelijke kamer + bijgebouwen en uitbreiding schuur Het Rolland

algemeen

Voor de massaopbouw is de kaprichting bepalend. De overheersende kaprichting ligt parallel aan de Hogewaldstraat en het monument.

De architectuur heeft een landelijk karakter, eigentijds of meer traditioneel.

De detaillering is sober, maar hoogwaardig/ambachtelijk.

kap

- parallel aan het monument en aan de Hogewaldstraat, zowel hoofd- als bijgebouw
- kapvorm als zadeldak, mansardedak al dan niet met schilden
- riet, keramische dakpan of natuurlijke leien, of combinaties hiervan
- afwerking in hout, zink of koper
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- pleisterwerk, baksteen, hout potdekselwerk, opgaand riet of combinaties hiervan
- gestucte plint in contrasterende kleur
- glas
- heldere en eenduidige vormtaal
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren





- gevelopeningen uitgevoerd in ranke profielen
- volglas of blinde kozijnen
- kleurstelling traditioneel of sober in antraciet, grijs of de natuurlijke kleur van het materiaal

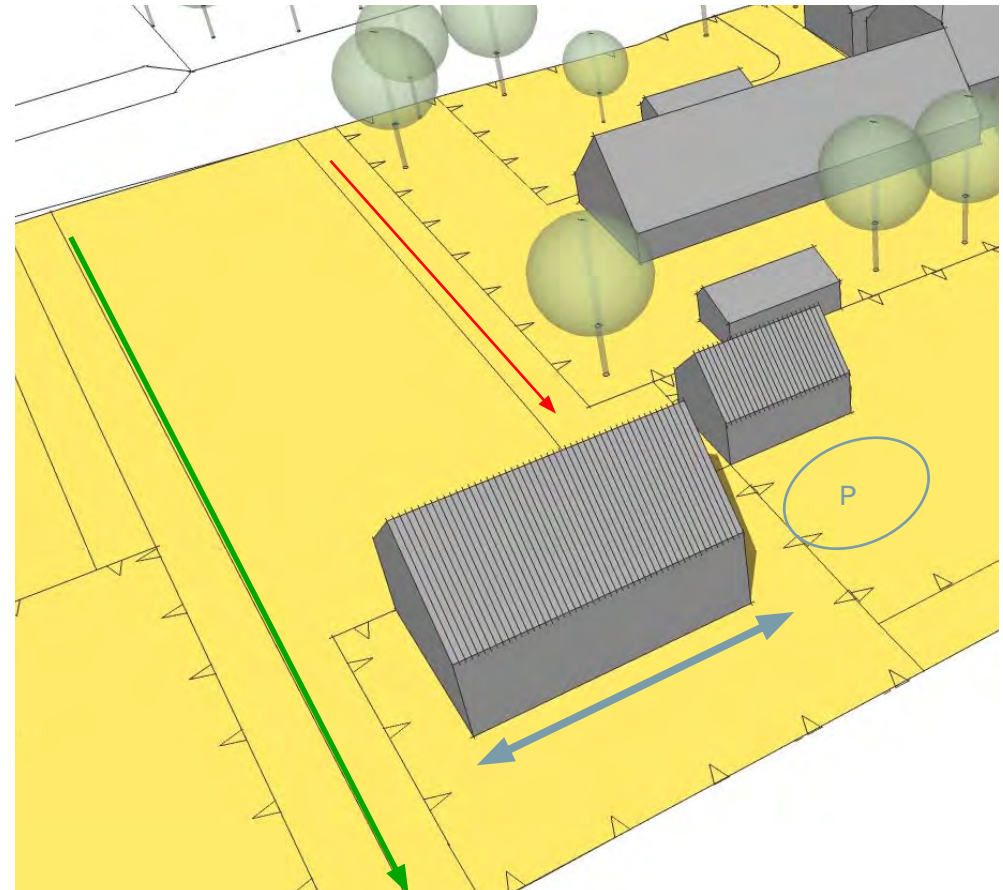
goot- en lijstwerk

- geen goten of een eenvoudige zinken of koperen mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

woning		bijgebouw	
- goothoogte	5m	- goothoogte	3m
- nokhoogte	10m	- nokhoogte	6m
- volume	1.000m ³	- oppervlakte	120m ²

-  zichtlijnen achterland
-  toegang tot percelen
-  beschut - prive
-  kaprichting en massa-opbouw



beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat

beeldregels nieuwe woning noordelijke kamer + bijgebouwen en uitbreiding schuur Het Rolland

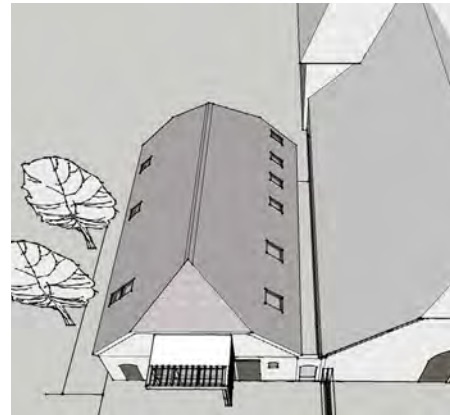
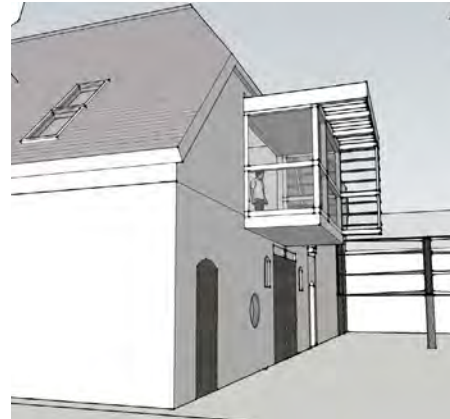
vervolg onderdeel uitbreiding schuur Het Rolland

- beperkt volume boven dubbele toegangsdeur, midden onder wolfsend
- heldere en eenduidige vormtaal
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur
- kleurstelling traditioneel of sober in antraciet, grijs of de natuurlijke kleur van het materiaal

bouwregels

uitbreiding schuur

- hoogte 6 m
- oppervlakte 12 m²



beeldregels zuidelijke kamer

algemeen

Voor de massaopbouw is de kaprichting bepalend, in de zuidelijke kamer is de overheersende kaprichting haaks op de Hogewaldstraat.

De architectuur heeft een landelijk karakter, eigentijds of meer traditioneel.

De detaillering is sober, maar hoogwaardig/ambachtelijk. Binnen de architectuur zijn verwijzingen naar het verleden denkbaar. Een verwijzende beeldtaal kan bestaan uit verwijzende bouwtypologieën, verwijzend materiaalgebruik, grafische elementen en/of verwijzende contouren.

kap

- massaopbouw en kaprichting haaks op de Hogewaldstraat, van zowel hoofdgebouw als bijgebouwen
- kapvorm als zadeldak, mansardedak al dan niet met schilden
- riet, keramische dakpan of natuurlijke leien
- afwerking in hout, zink of koper
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- pleisterwerk, baksteen, hout potdekselwerk, opgaand riet of combinaties hiervan
- gestucte plint in contrasterende kleur
- glas
- heldere en eenduidige vormtaal
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren





- gevelopeningen uitgevoerd in ranke profielen
- volglas of blinde kozijnen
- kleurstelling traditioneel of sober in antraciet, grijs of de natuurlijke kleur van het materiaal

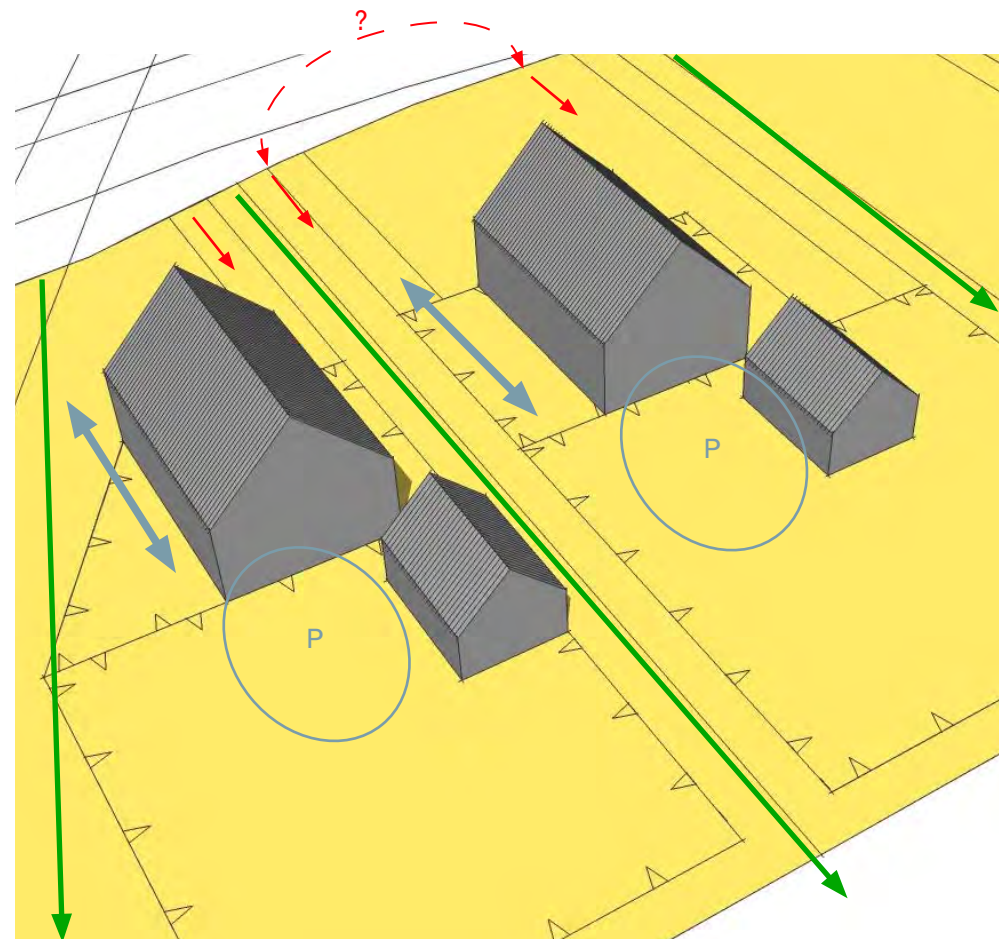
goot- en lijstwerk

- geen goten of een eenvoudige zinken of koperen mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

woning		bijgebouw	
- goothoogte	5m	- goothoogte	3m
- nokhoogte	10m	- nokhoogte	6m
- volume	1.000m ³	- oppervlakte	120m ²

-  zichtlijnen achterland
-  toegang tot percelen
-  beschut - prive
-  kaprichting en massa-opbouw

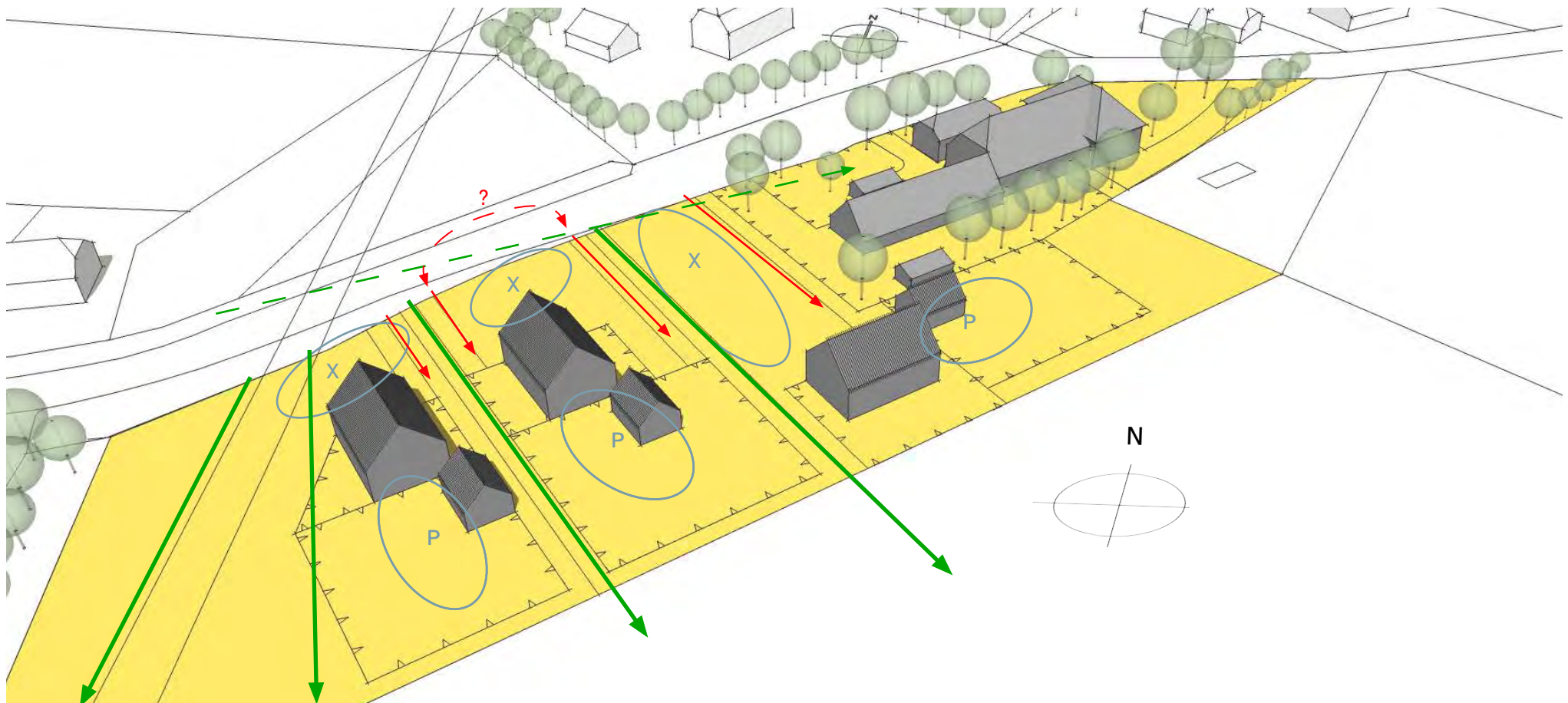


beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat

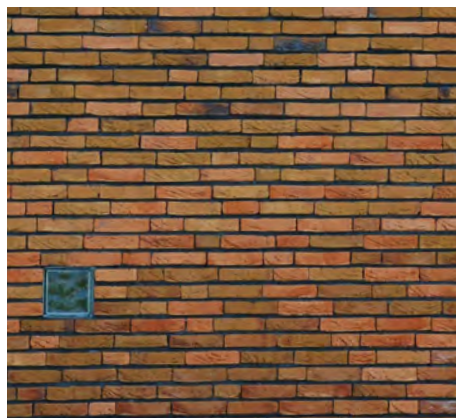
beeldregels erfinrichting

- afstand tot de perceelsgrenzen tbv zichtlijnen achterland
- ruim en open voorerf, grasgebied, beplanting met solitair mogelijk
- perceelscheiding door middel van haagstructuur of kastanjehouten hekwerk
- toegangen zijdelings van het perceel
- toegang van het middelste perceel is afhankelijk van de positie van de woning
- toegangen door halfverharding of streekeigen bestrating als waalklinkers
- achtererf is meer beschermt en prive
- percelen zuidelijke kamer:
bebouwing heeft enige afstand tot achter perceelsgrens

- zichtlijnen achterland
- zichtlijn Hogewaldstraat op "Het Rolland"
- toegang tot percelen
- (P) beschut - prive
- (X) open voorerf- grasgebied met mogelijke solitair



inspiratieblad
architectuur



inspiratieblad
architectuur bijgebouwen



inspiratieblad
erfinrichting



**Pieter
Oosterhout**
Buro voor
Architectuur
BNA B.V.

colofon
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV
Pieter Oosterhout
Gea Offerein
Giel Sengers
HH Architecten
Gemeente Beuningen